

OBJEKT 911902489 | HALLE | MIETE | 51149 KÖLN, STOLLWERCKSTR. 35

1.600 qm Neubau-Gewerbehalle inkl. Büro in Köln - A4 Ausfahrt Poll. Heizen und Kühlen über Luftwärmepumpen.

Objektart:	Halle
Grundstücksfläche in m ² :	25.000,00
Produktionsfläche in m ² :	1.600,00
Gesamtfläche in m ² :	1.600,00
Gewerbefläche in m ² :	1.600,00
Zulieferung:	Direkter Zugang
Hebebühne:	Ja

Minimale Teilfläche in m ² :	800
Rampe:	Ja
Zum BAB (in Min.):	2
Zum Flughafen (in Min.):	15
Zum Hauptbahnhof (Min.):	10
Zum Bus/UBahn (in Min.):	5
MieterProvision:	Provisionsfrei

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

Baucon Immobilien Management GmbH

Bonner Wall 33-35
Tel.: (0221) 92 420 - 0
info@baucon-koeln.de

50677 Köln
Fax: (0221) 92 420 - 33
www.baucon-koeln.de

EXPOSE



OBJEKT 911902489 | HALLE | MIETE

**1.600 qm Neubau-Gewerbehalle inkl. Büro in Köln - A4 Ausfahrt
Poll. Heizen und Kühlen über Luftwärmepumpen.**

51149 Köln, Stollwerckstr. 35

Baucon Immobilien Management GmbH

Bonner Wall 33-35
Tel.: (0221) 92 420 - 0
info@baucon-koeln.de

50677 Köln
Fax: (0221) 92 420 - 33
www.baucon-koeln.de

EXPOSE

ECKDATEN

Adresse:	51149 Köln, Stollwerckstr. 35
Objektart:	Halle
Grundstücksfläche in m ² :	25.000,00
Produktionsfläche in m ² :	1.600,00
Gesamtfläche in m ² :	1.600,00
Gewerbefläche in m ² :	1.600,00
Zulieferung:	Direkter Zugang
Hebebühne:	Ja
Minimale Teilfläche in m ² :	800
Rampe:	Ja
Zum BAB (in Min.):	2
Zum Flughafen (in Min.):	15
Zum Hauptbahnhof (Min.):	10
Zum Bus/UBahn (in Min.):	5

MIETPREIS

zzgl. Nebenkosten

MIETERPROVISION

Provisionsfrei

ANSPRECHPARTNERFrau Verena Kromm - verena.kromm@baucon-koeln.de
Tel 0221 / 92 42 - 061 - Mobil 0173 / 72 38 009**HINWEIS**

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dem Mieter gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Wo einst Schokoladenbarone regierten.....

..... entwickeln wir heute einen modernen innenstadtnahen Logistik- und Bürostandort.

STOLLWERCK -- eine Marke, die unter anderem durch "Alpia" und "Sarotti" bekannt wurde. Auf dem Grundstück STOLLWERCK in Köln-Westhoven wurde bis ca. 2010 Schokolade verarbeitet, gelebt und gegessen.

Hier hat sich nun nach Revitalisierung der früheren Schokoladenproduktion ein moderner Gewerbe- und Logistikpark auf der "Stollwerckstr. 27-31" etabliert, der unterschiedlichste Nutzungen in vielen Bereichen (Lagerlogistik, Produktion, Handel, Büro) zulässt. Der Bestand des Gesamtkomplexes umfasst insgesamt ca. 20.000 qm gewerbliche Hallenfläche sowie ca. 7.000 qm Büro- und Sozialflächen.

Im Untergeschoss des Bürogebäudes haben sowohl die Mieter als auch externe Gäste die Möglichkeit im "Garten Eden Industrial" ein Mittagessen in guter Atmosphäre zu genießen. Auch können in den angrenzenden Tagungsräumen individuelle Flächen für Schulungen und Veranstaltungen angemietet werden. Die Möglichkeit des Caterings ist durch ebenfalls durch "Garten Eden Industrial" gegeben.

Eine große Anzahl an Parkflächen ist vorhanden. Grundstückseinfriedung mit 2 Hoftoranlagen. 24/7

Auf dem angrenzenden Grundstück "Stollwerckstr. 35" bietet sich auf 25.000 qm Baulandreserve die Möglichkeit, für den Kunden "massgeschneiderte" gewerbliche Flächen in unterschiedlichen Größen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten zu erstellen.

LAGE

Das Objekt zeichnet sich durch die Nähe und unmittelbare Entfernung zur Autobahn A4, Anschlussstelle Köln-Poll und somit auch zur direkten Anbindung an die Innenstadt Kölns aus. Die sehr gute Anbindung an das Straßennetz wird ergänzt durch die Nähe zur Stadtbahn der Linie 7 (Haltestelle Westhoven, Kölner Str.).

AUSSTATTUNG

Zusammen mit der Firma Goldbeck wurde ein Konzept Neubau Gewerbehof / Hallenkomplex (Konzept Gewerbehof Goldbeck "Base Building Hallen") entwickelt. Hierbei wurden unterschiedliche Größen sowie Ansprüche des Mieters berücksichtigt. Hallen mit verschiedenen Größen, inkl. oder exklusive Krananlagen, mit großen und kleinen Büroflächen etc. Alle Flächen können einzeln oder auch mit weiteren Teilflächen kombiniert angeboten werden. Es ergibt sich daraus eine Vielzahl unterschiedlicher Hallen- und Büroflächen, die wir gerne für Sie nach Ihren Wünschen und Anforderungen zusammenstellen.

Im Zuge der aktuellen Energiethematik werden alle Flächen mit Luftwärmepumpen (Heizen und Kühlen) ausgestattet. Als Bezug der Flächen ist das 3. Quartal 2024 anvisiert.

Stollwerckstr. 35

Hier entstehen insgesamt 4 Doppelmodule (8 Einzelmodule á. ca. 800 qm) mit jeweils ca. 1.600 qm Nutzfläche. Die gesamte Nettogrundfläche der insgesamt 8 Module beträgt ca. 7.362 qm.

Die hier angebotene Fläche mit ca. 1.600 qm ist mit Rampen, ebenerdigen Zufahrten, Büroanteilen mit Mezzanine (Service, Lager/Büro" im EG und Büro im OG) ausgestattet. Sie haben die Möglichkeit zwischen 4 Doppelmodulen mit jeweils ca. 1.600 qm zu wählen:

Modul 1 und 2 mit insgesamt ca. 1.620 qm Nettogrundfläche

- ca. 1.239 qm Hallenfläche
- ca. 190 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im EG
- ca. 190 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im 1.OG
- zzgl . Nebenflächen (Technik, Hausanschlussraum)

Modul 3 und 4 mit insgesamt ca. 1.914 qm Nettogrundfläche

- ca. 1.534 qm Hallenfläche
- ca. 190 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im EG
- ca. 190 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im 1.OG
- zzgl . Nebenflächen (Technik, Hausanschlussraum)

Modul 5 und 6 mit insgesamt ca. 1.914 qm Nettogrundfläche

- ca. 1.534 qm Hallenfläche
- ca. 190 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im EG
- ca. 190 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im 1.OG
- zzgl . Nebenflächen (Technik, Hausanschlussraum)

Modul 7 und 8 mit insgesamt ca. 1.914 qm Nettogrundfläche

- ca. 1.534 qm Hallenfläche
- ca. 190 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im EG
- ca. 190 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im 1.OG
- zzgl . Nebenflächen (Technik, Hausanschlussraum)

Ein Überblick der Technische Daten:

- Hallenbreite 24 m je Hallenschiff
- Hallenhöhe OK Lagergut Max. +7,50 m
- Hallenhöhe OK Attika ca. + 10,40 m, Brandwand ca. +10,60 m
- Temperaturbereich Halle <19 °C, Mezzanine >= 19°C
- Höhenlage der Außenanlagen Andockbereich um 1,20 m abgesenkt.

-> Elektro – Beleuchtung:

Halle: LED 300 Lux Beleuchtungsstärke,
Sicherheitsbeleuchtung für Flucht- und Rettungswege, Versorgung über Zentralbatterien

Mezzanine: LED Einbauleuchten für Rasterdecken, 500 Lux

Elektro – Steckdosen

Halle: 3 Steckdosenkombinationen 1x400V/16A und 2x230V/16A

Mezzanine: je Raum 1 Steckdose, Kabelkanal an der Außenfassade mit 2 Doppelsteckdosen

Elektro – IT 2 Ports je AP

-> Heizung über Luftwärmepumpe (mit der Möglichkeit zu Kühlen)

-> Lüftung über Fenster, im Sanitärbereich mit Einzelraumlüftern

Übersicht der Außenanlage:

- Grundstücksgröße: ca. 24.000 m² - davon befestigte Fahrflächen: ca. 6800 m²

- davon begrünte Bereiche: ca. 5900 m²

Eine detaillierte Zusammenfassung des Konzepts, des Ausstattungsstandarts der Flächen lassen wir Ihnen gerne zukommen.

Gerne besteht die Option, in direkter Abstimmung mit dem Kunden, auf die Planung - auf Ihren individuellen Wunsch einzugehen.

Die Anmietung einzelner Fläche ist möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

BEBAUBARKEIT

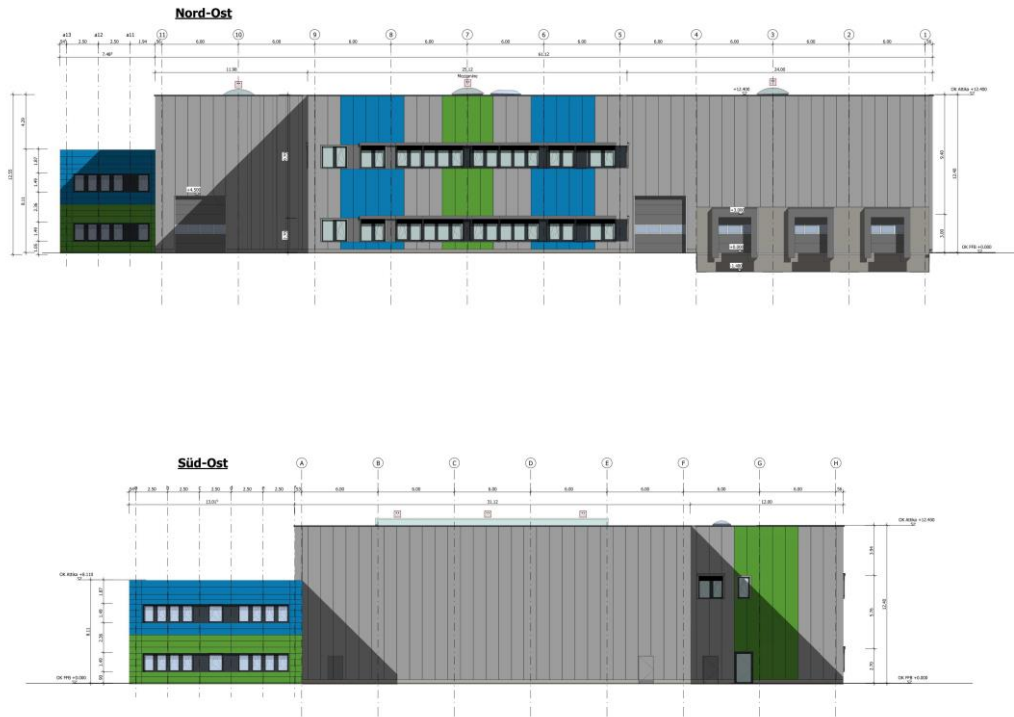
Bebauungsplan Stollwerckstraße, Porz-Westhoven Nr. 7241/02

Industrie- und Gewerbestandort (GI und GE)

SONSTIGES

....

.....Packen wir es an.....Gemeinsam Ihrem Erfolg Raum geben.....



Ansicht Neubau



Übersicht Gewerbehof



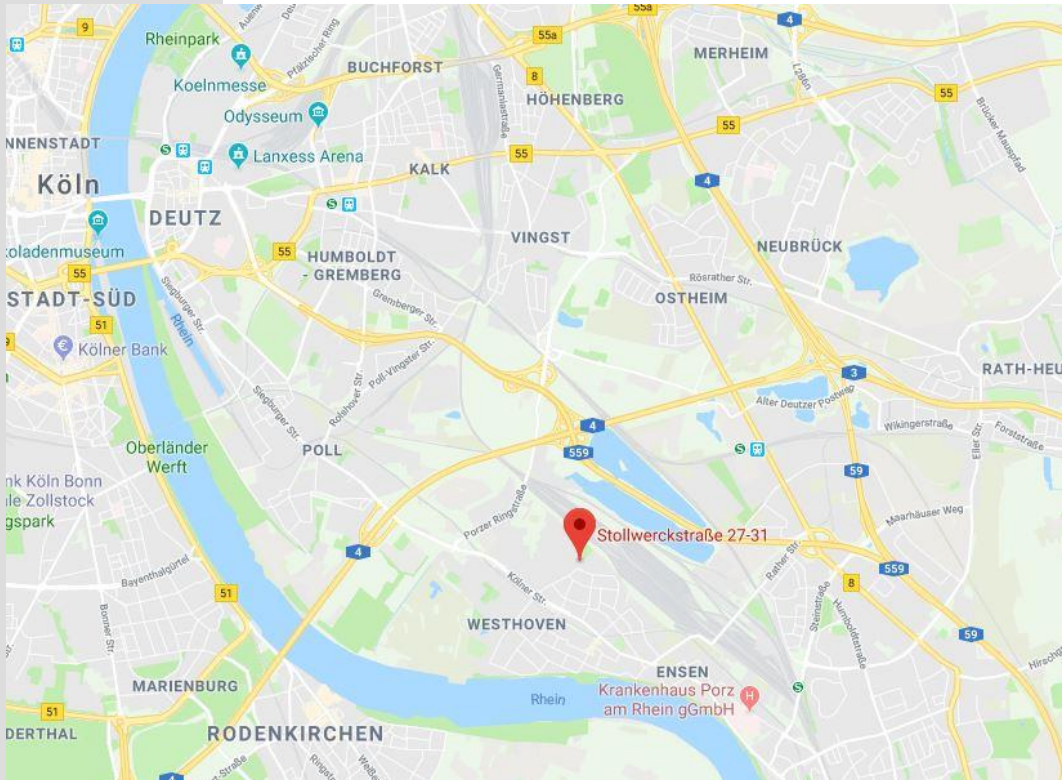
Luftbild Bestand - Neubaufäche



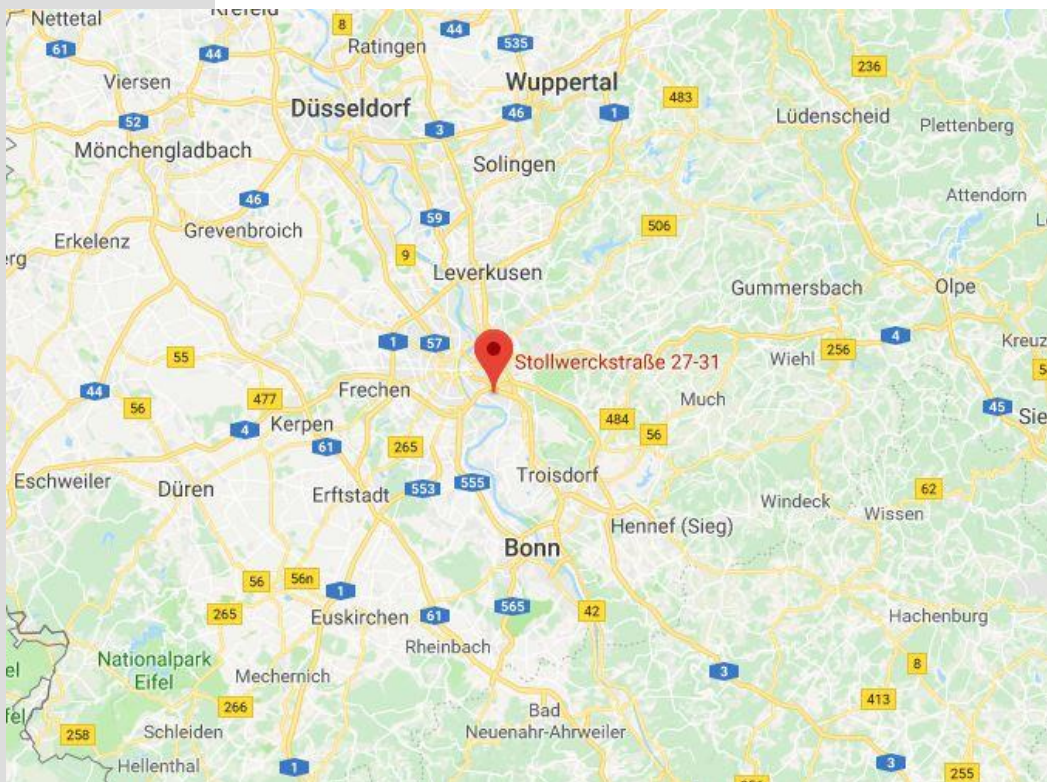
Zufahrt Bestand und Neubau



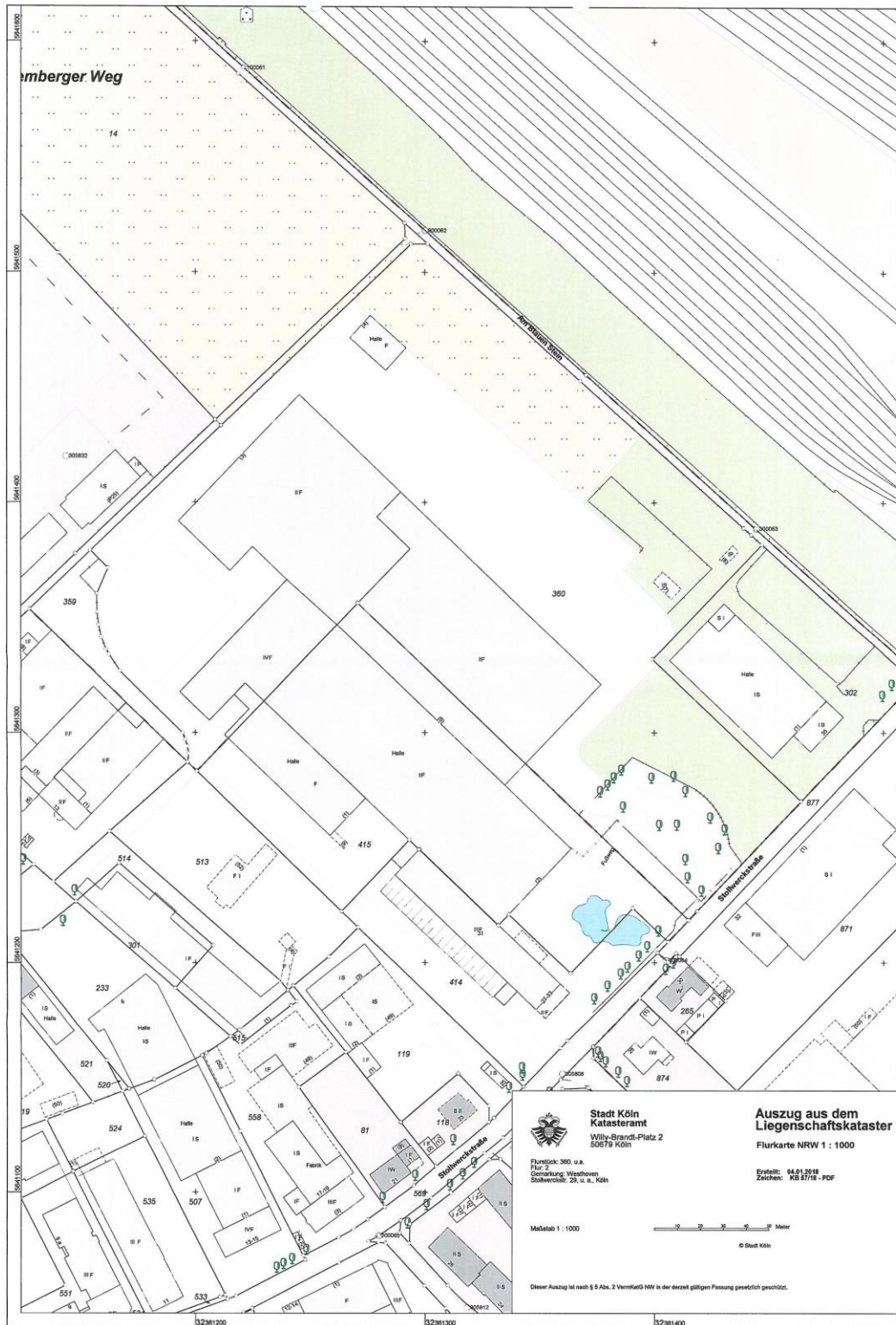
Restaurant Stollwerckstr 27-31



Mikrolage



Makrolage

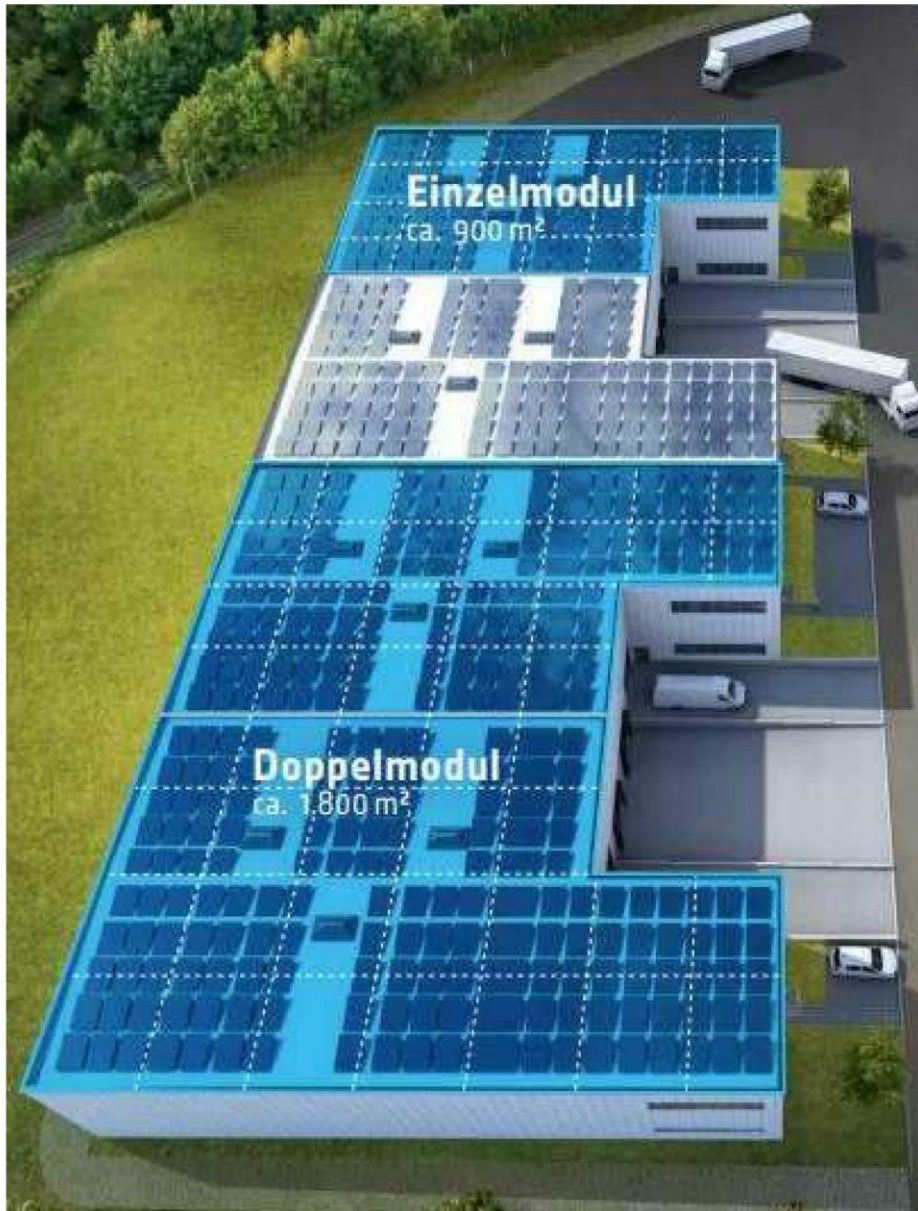


Flurkarte



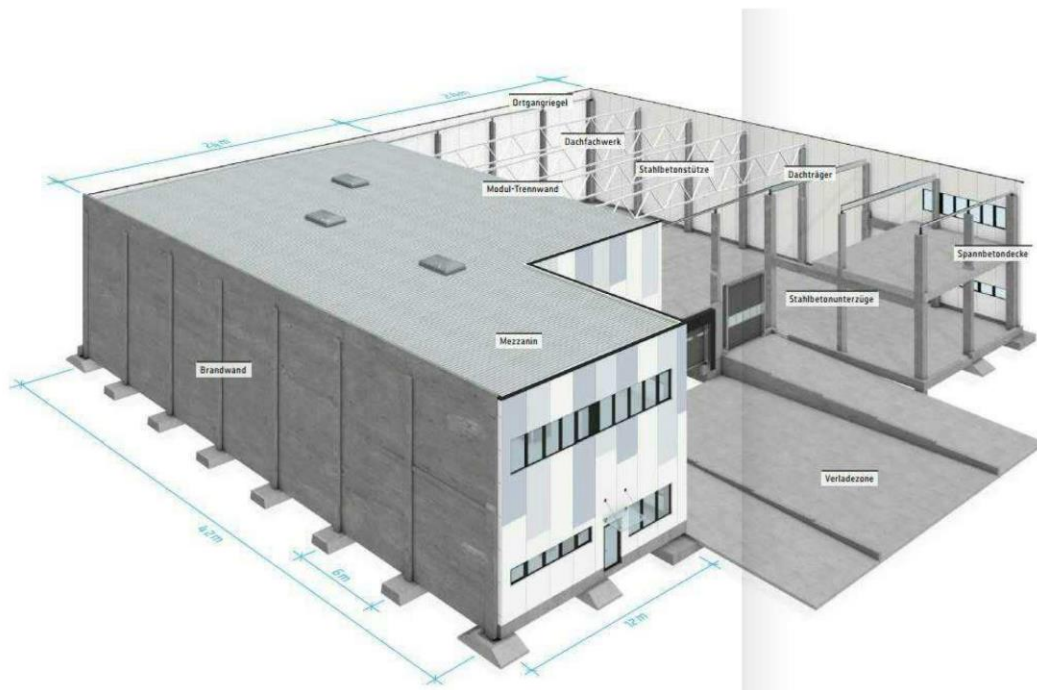
871

Übersicht Gewerbehof



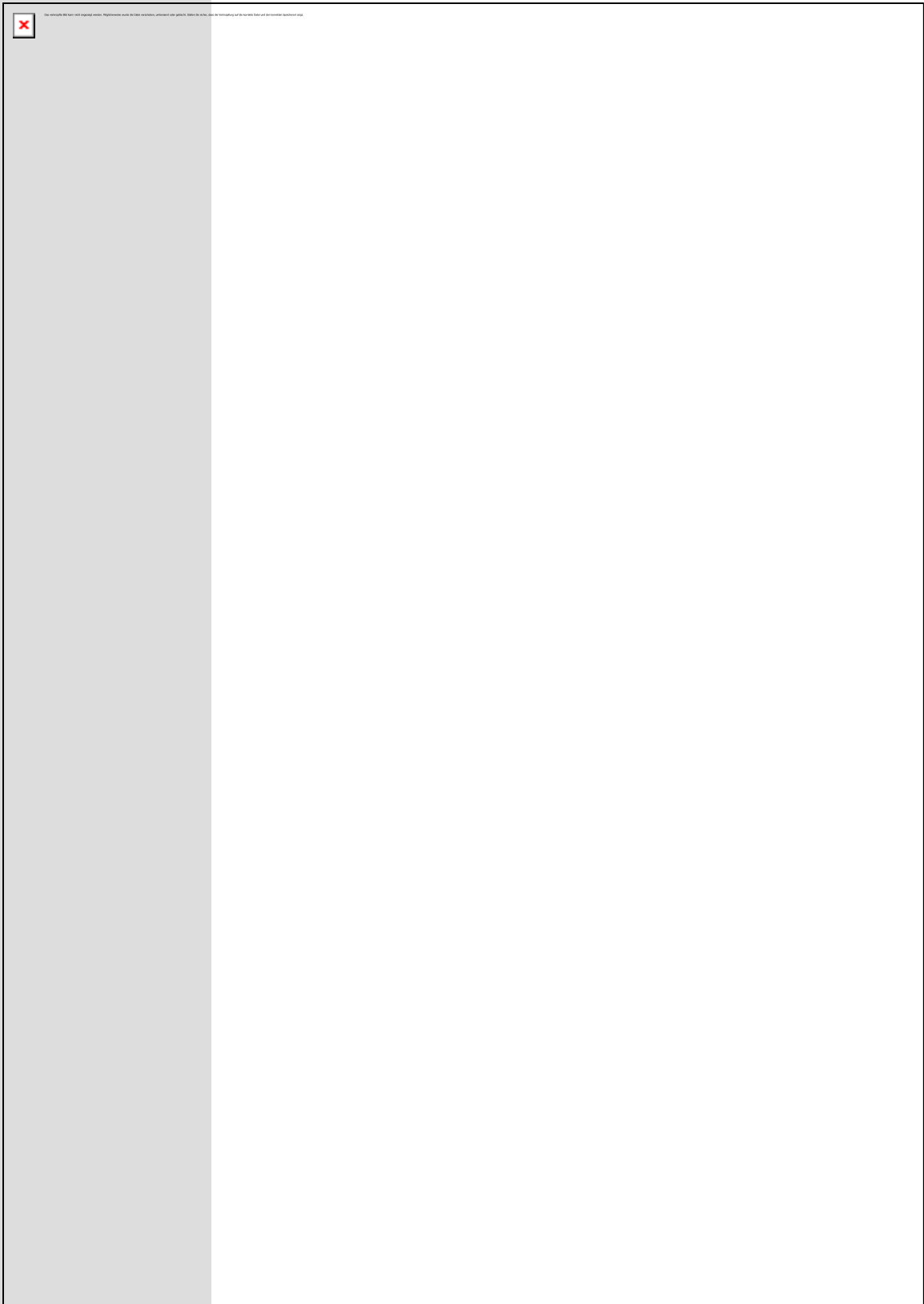
PV-Anlage möglich

Übersicht Neubau Gewerbehof



Standardkonstruktion

Ansicht Halle mit Büro



Stollwerckstr 35_ Übersicht Module